

**SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES**

„RIEDGASSE OST“

UND „1. ÄNDERUNG HÖHE III“ UND „2. ÄNDERUNG SPORTZENTRUM“

in Freudenstadt-Wittlensweiler

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017 in Anwendung der Übergangsvorschrift zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) i.V.m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), in Anwendung der Übergangsvorschrift zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99/100) in Anwendung der Übergangsvorschrift zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am 26.09.2017 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

§ 2

Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei Haupt- und Wohngebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pulldächer) mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Satteldächer bei Nebengebäuden und Garagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

§ 3

Dachdeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Dachdeckung:

Zulässig sind Tonziegel und Betondachsteine. Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pulldächer) sind zu begrünen.

(2) Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkblechen.

(3) Dachaufbauten:

Zulässig sind Dachaufbauten mit einer Länge von maximal zwei Drittel der Gebäudelänge der Hauswand mit einem Abstand zur Giebelwand von mind. 2,00 m und einem Abstand zur Traufe (Dachrand) von mind. 1,00 m. Dachaufbauten zur solarthermischen oder photovoltaischen Nutzung der Solarenergie sind auf dem Hauptgebäude zulässig. Aufständereien sind unzulässig.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 4

Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Als Materialien für die Fassaden sind Putz und Holz zulässig. Glänzende, leuchtende oder reflektierende Oberflächen sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

§ 5

Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

(1) Werbeanlagen: Die aktuelle Satzung für Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt ist einzuhalten.

(2) Automaten sind nicht zulässig.

§ 6

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze, Platz- und Wegeflächen, Abstell- und Lagerflächen über gewachsenem Boden sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, Kies-/Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Private Grünflächen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Wiesenflächen oder gärtnerisch angelegt zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt. Abgehende Bäume, die gemäß Pflanzgebot notwendig sind, sind zu ersetzen.

(3) Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung der Nutzung bzw. besonderen Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzgebote

sind gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuführen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 7

Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen, Holzlattenzäune sowie Drahtzäune. Bei Einfriedungen (Zäune, Hecken) entlang der Straßenfront der Grundstücke ist ein Abstand zum Straßenrand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Höhe der nicht lebenden Einfriedungen zur Straßenfront darf einschließlich evtl. Sockelmauern (max. 0,20 m) maximal 1,00 m betragen. Lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) dürfen maximal 1,50 m zur Straßenfront hin hoch sein.

(2) An Grundstücksgrenzen, die an offene Wassergräben, Wassermulden oder Rigolen angrenzen, sind Zäune und andere bauliche Einfriedungen, sowie geschlossene Strauchpflanzungen nicht zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist beidseitig im Abstand von 2,00 m, gemessen von der Mitte der Grabensole/ Muldensole nicht zulässig. Alle Anpflanzungen, Begrünungen und sonstige Maßnahmen dürfen das Grabenprofil in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen.

(3) Um den Spielplatz sind aus Sicherheitsgründen Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

(4) Andere Arten und Höhen von Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

§ 8

Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Wohn- oder Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne auf dem Dach zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht. Die Farbe der Antenne ist der Dach- bzw. Fassadenfarbe anzugleichen.

§ 9

Geländeveränderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu erhalten. Ausnahmen können in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

§ 10

Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen sowie das Oberflächenwasser müssen auf dem Grundstück versickert werden bzw. in die offenen Versickerungsgräben eingeleitet werden.

§ 11

Leitungen/Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen. Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung, Verkehrs- und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0,50m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

§ 12

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan "Riedgasse Ost" in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2017 maßgebend.

§ 13

Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 12) bestehenden Vorschriften aufgehoben.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 15

Inkrafttreten

§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den 12.09.2017

S. Hentschel

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin



Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2017 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 29.09.2017

S. Hentschel

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

